

Sachbearbeitung: Kaspar Fischer & Gauthier Rüegg EBP
E-Mail: kaspar.fischer@ebp.ch

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Herr Severin Lüthy
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Datum: 13. Juli 2021

Bau- und Zonenordnung Stadt Dietikon Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 8. Juni 2021 wurde die ZPL eingeladen, im Rahmen der Vorprüfung und öffentlichen Auflage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon betreffend dem kommunalen Mehrwertausgleich Stellung zu nehmen. Die Eingabefrist für eine Rückmeldung dauert bis zum 16. August 2021. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft an der Vorstandssitzung vom 23. Juni 2021 behandelt und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, Stand 1. Januar 2019) fordert die Kantone dazu auf, erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile angemessen auszugleichen. Im Kanton Zürich wurde in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, Stand Vernehmlassung 15. September 2019) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Als raumpolitische Stossrichtung der Mehrwertabgabe gilt es, die richtige Entwicklung am richtigen Ort zu ermöglichen.

Am 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich die Gemeinden mit einem Informationsschreiben über die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (§ 19 MAG). Demnach regeln die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). In den Gemeinden, die bis zum 1. Januar 2021 die Umsetzung von §19 MAG in ihrer BZO geregelt haben, gilt ab diesem Datum der kommunale Mehrwertausgleich. Ist die revidierte BZO bis dahin noch nicht in Kraft, kann kein Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen angewendet werden, bis die revidierte BZO in Kraft gesetzt ist. Bis zum Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand (§ 29 Abs. 2 Satz 2 MAG).

Dem Informationsschreiben vom ARE wurden Musterbestimmungen für die Revision der BZO beigelegt. Es werden verkürzte Bearbeitungszeiten in Aussicht gestellt, wenn die Musterbestimmungen unverändert übernommen und dem ARE zur Genehmigung eingereicht werden. Es wird deshalb seitens ARE empfohlen, den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision ohne weitere Anpassungen in der BZO umzusetzen. Die Stadt Dietikon folgt diesen Empfehlungen und setzt die Musterbestimmung mit der vorliegenden Teilrevision um.

Inhalt der Revisionsvorlage

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet die Ergänzung der Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich. Diese Ergänzung erlaubt die Erhebung der Mehrwertabgabe, die Bestimmung der Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes sowie die Sicherstellung der Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Teilrevision beinhaltet ausschliesslich Ergänzungen zum Mehrwertausgleich in den Bestimmungen. Somit ist der Zonenplan kein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Folgende Festlegungen zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden durch die Stadt Dietikon in die Bauordnung aufgenommen:

- Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG
- Mehrwertabgabesatz von 40 % (Handlungsspielraum Gemeinden: 0 % - 40 %)
- Freibetrag in der Höhe von CHF 100'000.-
- Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m² (Handlungsspielraum Gemeinden: 1'200 m² – 2'000 m²)
- Erträge fliessen in kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Höhe des Abgabesatzes:

Mit einem Abgabesatz von 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts, setzt die Stadt Dietikon die höchste gemäss § 19 Abs. 3 MAG mögliche Abgabe fest. Der kommunale Mehrwertausgleich ist für Dietikon ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. So können mit einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds die erforderlichen öffentlichen Infrastrukturen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zielführend unterstützt werden.

Festlegung der Freifläche:

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag von Fr. 100'000 abgezogen wird. Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung oftmals auch bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Beurteilung aus Sicht ZPL

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die ZPL begrüsst die Festsetzung des maximalen Abgabewerts von 40 %. Die anhaltende Entwicklungsdynamik im urbanen Kontext von Dietikon stellt die Stadt vor grosse Herausforderungen. Mit dem MAG-Fonds kann die Stadt Dietikon diesen Herausforderungen besser begegnen und die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässig unterstützen. So entsteht einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen bei Ihrer Weiterbearbeitung gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Vize-Präsident
André Bender



Die Sekretärin
Nora Fritschi